

РЕШЕНИЕ

по делу № 082/10/18.1-677/2024

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

г. Севастополь

Резолютивная часть решения объявлена 17 апреля 2024 года.

Решение изготовлено в полном объеме 19 апреля 2024 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе: М<...> В.В. –заместитель руководителя – начальник отдела контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, рекламы и контроля закупок города Севастополя (далее – Отдел) Управления, председатель Комиссии; П<...> М.С. – заместитель начальника Отдела, член Комиссии, С<...> А.А. – главный специалист-эксперт Отдела Управления, член Комиссии, при очном участии представителей Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя: Б<...> А.А., Л<...> И.Е., при подключении посредством удаленного доступа через программу «TrueConf Server» Л<...> А.А., рассмотрев жалобу Л<...> А.А. (далее – Заявитель) на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды на земельный участок (кадастровый номер 91:01:061001:1966), извещение № 22000072980000000184 (далее – Торги), заслушав пояснения представителя Заказчика, рассмотрев представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении Торгов размещено на Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В соответствии с частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если

заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном данной статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

По мнению Заявителя, Организатором торгов отказано в предоставлении разъяснений документации по запросу на разъяснение документации, а также документация торговой процедуры не содержит обязательной информации.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен.

Исследовав имеющиеся в материалах дела, сведения и документы, Комиссия Управления установила следующее.

Лот №1: Земельный участок с кадастровым номером 91:01:061001:1966, категория земель: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), площадь: 599 кв. м. Адрес объекта: Российская Федерация, г. Севастополь, село Штурмовое, улица Акъяр.

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка проводится Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее - Департамент) в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Процедура торгов по извещению №22000072980000000184, Лот №1 утверждена распоряжением Департамента от 04.03.2024 №2178 - РДИ «о проведении аукциона» и опубликована 04.03.2024 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000072980000000184_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000072980000000184_1/(lotInfo:info)?fromRec=false).

Дата и время начала приёма заявок: 05.03.2024 09.00

Дата и время окончания приема заявок: 23.04.2024 в 10.00

Дата и время проведения аукциона: 26.04.2024 в 10.00

Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы): 1 263 331,64 (один миллион двести шестьдесят три тысячи триста тридцать один) рубль 64 копейки, НДС не облагается.

Задаток для участия в аукционе установлен в размере: 1 263 331,64 (один миллион двести шестьдесят три тысячи триста тридцать один) рубль 64 копейки, НДС не облагается.

Согласно пункту 2.3 документации об аукционе: любое заинтересованное лицо вправе направить на адрес электронной площадки или, в случае, если лицо зарегистрировано на электронной площадке с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки не более чем три запроса о

разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, Организатор размещает на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

От Заявителя поступил запрос следующего содержания:

«...Результатом предоставления услуги «Предоставление земельного участка в собственность за плату, находящегося в государственной собственности города Севастополя, без проведения торгов» согласно абзаца 1 п. 2.3.1 приказа ДИЗО №20-АР от 23.12.2021 «Об утверждении административного регламента по предоставлению государственной услуги «Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной собственности города Севастополя, без проведения торгов» является договор купли-продажи.

В соответствии с п. 5.6 проекта договора купли-продажи право аренды на земельный участок на основании договора аренды, прекращается с даты регистрации права собственности на земельный участок. Таким образом арендатор, определенный по результатам проведения аукциона, имеет право на заключение ДКП в случае регистрации построенного на арендуемом земельном участке дома.

В соответствии условиями проведения аукциона № 22000072980000000184 размер задатка составляет 1 263 331,64 р., который при заключении договора аренды засчитывается в счет предстоящих платежей по договору аренды. Прошу указать порядок возврата невостребованной части задатка в случае, если общая сумма арендных платежей по договору аренды окажется меньше суммы задатка, что может иметь место, если у арендатора возникнет право на получение услуги «Предоставление земельного участка в собственность за плату, находящегося в государственной собственности города Севастополя, без проведения торгов» после успешной регистрации построенного на арендуемом земельном участке дома...».

Таким образом, в запросе Заявитель интересуется порядком возврата денежных средств, внесенных арендатором в счет погашения арендной платы в случае реализации своего права, согласно государственной услуге

В свою очередь Организатор торгов пояснил, что от разъяснений запроса не отказался, а предложил обратиться за разъяснениями в профильное управление Департамента за подробными разъяснениями по администрированию договоров аренды с указанием способа подачи такого обращения: «...согласно пункту 2.3 документации о проведении аукциона в электронной форме к извещению №22000072980000000184 любое заинтересованное лицо в праве обратиться за разъяснением положений конкурсной документации. Направленный Вами запрос, касающийся предоставления земельного участка в собственность за плату, находящегося в государственной собственности города Севастополя, без проведения торгов выходит за рамки положений конкурсной документации.

Исходя из изложенного, рекомендуем Вам обратиться официальным письмом в отдел договоров и администрирования платежей Управления земельных отношений Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя лично через канцелярию Департамента по имущественным и земельным отношениям или по электронной почте dizo@sev.gov.ru...».

Комиссия Крымского межрегионального УФАС России отмечает, что Законом о защите конкуренции, Приказом ФАС №147/23, не определена степень полноты разъяснений положений документации об аукционе.

Степень удовлетворенности участника закупки полученными разъяснениями - это субъективный фактор, который выходит за рамки правовых оценок.

Фактически ответ на запрос Заявителю был дан. Заявитель проинформирован о том, какие действия необходимо совершить для решения спорного вопроса.

Относительно довода о том, что документация не содержит обязательную информацию, а именно: порядок возврата не востребованной части задатка в случае, если общая сумма арендных платежей по договору аренды окажется меньше суммы задатка.

Заявитель ссылается, что Организатор торгов не указав существенную информацию нарушил пункт 89 Приказа ФАС России от 21.03.2023 №147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС №147/23).

В тоже время, согласно пункту 89 Приказа ФАС №147/23 извещение о проведении аукциона должно содержать проект договора в электронной форме (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота).

Указанный пункт не содержит указание на обязанность Организатора торгов размещать информацию о порядке возврата не востребованной части задатка.

Кроме того, пункт 88 Приказа ФАС №147/23 указывает что, сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона, адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которой проводится аукцион;

2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества (в том числе цветные фотографии в количестве не менее 3 штук), права на которое передаются по

договору, включая площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество;

3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;

4) начальную (минимальную) цену договора (цену лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;

5) срок действия договора;

6) порядок, дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. При этом датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона. Местом подачи заявок на участие в аукционе является электронная площадка;

7) требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка;

8) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Закона N 209-ФЗ, в случае проведения аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Законом N 209-ФЗ;

9) дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе;

10) величину повышения начальной цены договора ("шаг аукциона");

11) дату и время начала проведения аукциона;

12) сроки и порядок оплаты по договору;

13) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона;

14) срок, в течение которого должен быть подписан проект договора.

Следовательно, информация о порядке возврата не востребованной части задатка не является обязательной к размещению в извещении о проведении аукциона.

Также Заявителем были направлены дополнения к поданной жалобе (вх. №6463-ЭП/24 от 12.04.2024) согласно которым Организатор торгов в нарушение действующего законодательства не приостановил проведение аукциона в связи с поступлением жалобы, а также не опубликована информация о предмете запроса разъяснений.

Комиссия Управления отмечает, что как указано ранее, ни Законом о защите конкуренции, ни Приказом ФАС №147/23 не определен стиль и порядок содержания ответа на запрос разъяснений положений документации.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Часть 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указывает, что в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, является ничтожным.

Учитывая изложенное, статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен запрет на конкретные действия организатора торгов в случае получения от антимонопольного органа уведомления, а именно на заключение договора по результатам торгов (последствия несоблюдения указанного запрета – признание договора ничтожным). При этом каких-либо иных положений (запретов), ограничивающих действия организатора торгов в период рассмотрения антимонопольным органом жалобы, а также правовых последствий несоблюдения данных запретов, статья 18.1 Закона о защите конкуренции не содержит.

Вместе с тем решение Верховного Суда Российской Федерации от 14.05.2020 по делу № АКПИ20-161 не содержит каких-либо указаний на необходимость организатора торгов приостанавливать любые действия, связанные с процедурой торгов. Иной подход привел бы к необходимости, например, отказывать в принятии заявок, в том числе направленных почтовой связью, или приостанавливать иные процедуры в момент получения уведомления от антимонопольного органа.

Соответственно, при поступлении уведомления о принятии жалобы к рассмотрению организатор, исходя из стадии торгов и конкретных обстоятельств жалобы, вправе самостоятельно определить порядок действий, учитывая установленный частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции запрет на заключение договора по итогам торгов.

Учитывая изложенное, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что доводы Заявителя являются необоснованными.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в

случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Исследовав представленные материалы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, **Комиссия Управления,**

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Л<...> А.А. на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя при проведении аукциона на право заключения договоров аренды на земельный участок (кадастровый номер 91:01:061001:1966), извещение № 22000072980000000184, необоснованной;
2. Снять ограничения, установленные уведомлением Крымского УФАС России о принятии жалобы к рассмотрению от 10 апреля 2024 года № ВМ/5542/24.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.

В случае принятия заявления об обжаловании предписания к производству арбитражного суда исполнение предписания антимонопольного органа приостанавливается до дня вступления решения арбитражного суда в законную силу, за исключением предписания антимонопольного органа, выданного органу государственной власти или органу местного самоуправления, если иное не предусмотрено судебным актом.